Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (AGLPG)

vom 24.02.1987 (Fassung in Kraft getreten am 01.01.2022)

Der Grosse Rat des Kantons Freiburg

gestützt auf das Bundesgesetz vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht (LPG);

nach Einsicht in die Botschaft des Staatsrates vom 7. Oktober 1986;

auf Antrag dieser Behörde,

beschliesst:

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Gegenstand

[1] Dieses Gesetz regelt die Anwendung des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht [1)] (im folgenden: Bundesgesetz genannt).

Art. 2 Geltungsbereich

[1] Dieses Gesetz gilt für die landwirtschaftliche Pacht nach dem Artikel 1 des Bundesgesetzes [2)], unabhängig davon, welcher Nutzungsart die Grundstücke aufgrund der Gesetzgebung über die Raumplanung zugeteilt sind.

[2] Die entgeltliche Veräusserung von stehenden Kulturen ist einem Pachtvertrag gleichgestellt, sofern der Veräusserer keine Vorleistungen erbracht hat (LPG [3)] Art. 1 Abs. 3).

[3] Des weitern ist Artikel 2 Abs. 1 und 3 des Bundesgesetzes [4)] anwendbar.

Art. 3 Grundsätze

[1] Die Pachtverträge werden grundsätzlich in freier Übereinkunft abgeschlossen.

---

1) SR 221.213.2
2) SR 221.213.2
3) SR 221.213.2
4) SR 221.213.2

[2] Die Versteigerung oder Submission ist nur erlaubt, wenn der Höchstbetrag der Offerten vorher von der zuständigen Behörde im Sinne von Artikel 21 festgelegt und den Interessenten bei der Eröffnung der Versteigerung oder bei der Submission bekanntgegeben wurde.

[3] Bieten mehrere Steigerer oder Submissionäre den festgesetzten Höchstpreis, so wählt der Verpächter den Pächter unter ihnen nach freiem Ermessen aus.

[4] Die Bestimmungen des 2. Abschnitts sind vorbehalten.

2 Vorpachtrecht und Vorzugspachtrecht

2.1 Vorpachtrecht der Nachkommen des Verpächters

Art. 4 Träger des Rechtes – Im Allgemeinen

[1] Ist ein landwirtschaftliches Gewerbe zu verpachten, so haben die Nachkommen des Verpächters ein Vorpachtrecht, wenn sie das Gewerbe selber bewirtschaften wollen und dafür geeignet sind.

[2] Bei der Beurteilung der Eignung des Vorpachtberechtigten ist auch der Eignung seines Ehegatten oder seines eingetragenen Partners Rechnung zu tragen.

[3] Das Vorpachtrecht fällt dahin, wenn das Pachtverhältnis mit dem Nachkommen für den Verpächter aus wichtigen Gründen unzumutbar ist.

Art. 5 Träger des Rechtes – Gegenüber Dritten

[1] Das Vorpachtrecht kann einem Dritten nur dann entgegengehalten werden, wenn es im Grundbuch angemerkt worden ist.

[2] Die Anmerkung wird vom Grundbuchverwalter auf Gesuch des Berechtigten hin, der sich über seine Identität und sein Alter ausgewiesen hat, vorgenommen.

[3] Hat der Nachkomme das 18. Altersjahr vollendet, so kann er auch ohne Zustimmung seines gesetzlichen Vertreters verlangen, dass sein Vorpachtrecht angemerkt wird.

Art. 6 Ausübung

[1] Der Verpächter muss seine Nachkommen unverzüglich über den Abschluss eines Pachtvertrages mit einem Dritten und über den Inhalt des Vertrages in Kenntnis setzen.

[2] Der Vorpachtberechtigte muss sein Recht innert dreissig Tagen, nachdem er vom Vertrag Kenntnis erhalten hat, spätestens aber drei Monate nach dem Antritt der Pacht durch den Dritten, beim Verpächter schriftlich geltend machen.

Art. 7 Anerkennung

[1] Das Vorpachtrecht ist anerkannt, wenn der Verpächter es nicht innert dreissig Tagen seit dem Empfang der Ausübungserklärung schriftlich und unter Angabe der Gründe bei demjenigen, der es geltend gemacht hat, bestreitet.

Art. 8 Geltendmachung durch mehrere

[1] Machen mehrere Nachkommen ihr Vorpachtrecht geltend, so bezeichnet der Verpächter denjenigen unter ihnen, der den Pachtvertrag übernehmen soll.

Art. 9 Bedingungen

[1] Der Vorpachtberechtigte übernimmt den Pachtvertrag zu den gleichen Bedingungen wie der Dritte.

Art. 10 Auswirkungen

[1] Übernimmt ein Nachkomme den Pachtvertrag, so muss der Dritte, wenn er die Pacht angetreten hat, den Betrieb auf den nächsten Frühlings- oder Herbsttermin verlassen, frühestens aber sechs Monate nach dem Tag, an dem er von der Übernahme des Pachtvertrages durch den Nachkommen Kenntnis erhalten hat.

Art. 11 Streitigkeiten

[1] Jeder Streitfall in bezug auf das Vorpachtrecht kann innert dreissig Tagen seit Kenntnis des Zwistes gemäss Artikel 19 dieses Gesetzes vor den Zivilrichter gebracht werden.

2.2 Vorzugspachtrecht an Alpen und Weiden

Art. 12 Grundsatz

[1] Die in Berggegenden gelegenen Alpen und Weiden, das heisst diejenigen, die sich in den vom eidgenössischen landwirtschaftlichen Produktionskataster als Berggebiet bezeichneten Zonen oder in der voralpinen Hügelzone befinden, unterstehen dem Vorzugspachtrecht.

Art. 13 Träger des Rechtes

[1] Das Vorzugspachtrecht steht den in den vorgenannten Berggegenden wohnhaften Landwirten zu, wenn sie:

a) die Alpen und Weiden wenigstens teilweise für ihren eigenen Viehbestand brauchen wollen und

b) ein landwirtschaftliches Gewerbe in der Gemeinde, in der die Pachtobjekte gelegen sind, oder in einer benachbarten Gemeinden betreiben.

[2] Verpachtet eine Gemeinde Alpen oder Weiden, die sich in ihrem Eigentum befinden, so steht das Vorzugspachtrecht ebenfalls den Landwirten zu, die in der Gemeinde wohnhaft sind.

[3] Das Vorzugspachtrecht fällt dahin, wenn ein Pachtvertrag mit dem alten Pächter oder seinen Nachkommen, ungeachtet seines Wohnsitzes oder des Ortes seines landwirtschaftlichen Betriebes, erneuert wird oder wenn die Alpen und Weiden zusammen mit Grundstücken, selbst im Flachland gelegenen, ein landwirtschaftliches Gewerbe bilden.

Art. 14 Veröffentlichung

[1] Die von den Gemeinden, Pfarreien oder anderen Körperschaften oder Anstalten des öffentlichen Rechtes zur Pacht angebotenen Alpen und Weiden sowie die Pachtbedingungen sind bis zum 31. Juli des Jahres, das dem Pachtantritt vorangeht, zu veröffentlichen.

[2] Die Veröffentlichung erfolgt am üblichen Anschlageort der Gemeinde, in der das Pachtobjekt gelegen ist, und im Amtsblatt.

[3] Die Veröffentlichung unterbleibt, wenn vor Ablauf der in Absatz 1 vorgesehenen Frist ein Pachtvertrag gemäss Artikel 13 Abs. 2 abgeschlossen wurde.

Art. 15 Ausübung

[1] Der Berechtigte muss sein Vorzugsrecht beim Verpächter schriftlich innert dreissig Tagen seit dem Tag, an dem er von der Pachtmöglichkeit Kenntnis erhalten hat, oder seit dem letzten Tag der in Artikel 14 Abs. 1 vorgesehenen Frist geltend machen.

[2] Üben mehrere Personen ihr Recht aus, so bezeichnet der Verpächter den Berechtigten, mit dem er den Vertrag abschliessen will.

Art. 16 Mitteilung

[1] Der Verpächter muss die anderen Berechtigten, die ihr Recht geltend gemacht haben, unverzüglich schriftlich von ihrem Ausscheiden benachrichtigen.

Art. 17 Feststellungsklage – Frist

[1] Der Vorzugsberechtigte kann innert dreissig Tagen, nachdem er die Mitteilung des Verpächters über den Vertragsabschluss oder sonstwie Kenntnis von diesem Vertragsabschluss erhalten hat, beim Richter sein Recht zum Eintritt in den Pachtvertrag feststellen lassen (Art. 19).

[2] In jedem Fall erlischt das Recht zur Klageerhebung mit Ablauf einer sechzigtägigen Frist nach Pachtantritt.

Art. 18 Feststellungsklage – Folgen im Falle der Gutheissung

[1] Wird die Feststellungsklage gutgeheissen, so muss der Dritte, sofern er die Pacht angetreten hat, die Nutzung des Pachtobjektes auf den nächsten Herbsttermin abtreten.

3 Behörden und Verfahren

3.1 Zivilrechtliche Streitigkeiten

Art. 19 Ordentliche Gerichtsbarkeit

[1] Streitigkeiten zivilrechtlicher Natur betreffend Pachtverträge werden bei der gemäss dem Justizgesetz [5)] zuständigen Zivilgerichtsbehörde anhängig gemacht.

[2] …

Art. 20 …

3.2 Verwaltungsverfügungen und -entscheide

Art. 21 Zuständige Behörde

[1] Die Kantonale Behörde für Grundstückverkehr entscheidet über alle Fragen, die gemäss Bundesgesetz [6)] der Verwaltungsbehörde obliegen.

[2] Sie entscheidet namentlich über Genehmigungs- und Bewilligungsgesuche sowie über Einsprachen.

[3] …

[4] Wird der Kantonalen Behörde für Grundstückverkehr ein nicht bestrittener Gegenstand unterbreitet, so entscheidet der Präsident.

[5] Der Staatsrat setzt die Einzelheiten dieser Kompetenzdelegation fest.

[5)] SGF 130.1
[6)] SR 221.213.2

Art. 22 Genehmigung

[1] Der Genehmigung durch die Kantonale Behörde für Grundstückverkehr sind unterstellt:

a) Vereinbarungen, die für landwirtschaftliche Gewerbe eine Pachtdauer von weniger als neun Jahren vorsehen;

b) Vereinbarungen, die für landwirtschaftliche Grundstücke eine Pachtdauer von weniger als sechs Jahren vorsehen;

c) der Pachtzins für ein landwirtschaftliches Gewerbe.

Art. 23 Bewilligung

[1] Die Verpachtung von einzelnen Grundstücken oder von Teilen von einzelnen Grundstücken eines landwirtschaftlichen Gewerbes (parzellenweise Verpachtung) muss von der Kantonalen Behörde für Grundstückverkehr bewilligt werden.

Art. 24 Einsprache

[1] Bei der Kantonalen Behörde für Grundstückverkehr kann Einsprache erhoben werden gegen:

a) die Zupacht;

b) den Pachtzins für landwirtschaftliche Grundstücke.

[2] Grangeneuve kann Einsprache erheben.

[3] Die Verträge über eine Zupacht oder über den Pachtzins für landwirtschaftliche Grundstücke müssen Grangeneuve unterbreitet werden.

Art. 25 Feststellungsverfügung

[1] Jede Partei, die ein schutzwürdiges Interesse hat, kann von der Kantonalen Behörde für Grundstückverkehr durch Verfügung feststellen lassen, ob die Verkürzung der Pachtdauer, die parzellenweise Verpachtung, die Zupacht oder der Pachtzins genehmigt werden kann.

[2] Der Erlass der Verfügung kann schon vor dem Abschluss des Pachtvertrages verlangt werden.

Art. 26 Verfahren

[1] Genehmigungs- und Bewilligungsgesuche sowie Einsprachen müssen schriftlich an die Kantonale Behörde für Grundstückverkehr gerichtet werden und kurz begründet sein.

[2] Einem an die Kantonale Behörde für Grundstückverkehr gerichteten Gesuch müssen zwei Exemplare des Vertrages beigelegt werden, wenn dieser in schriftlicher Form abgeschlossen wurde.

[3] Die Kantonale Behörde für Grundstückverkehr stellt den Sachverhalt von Amtes wegen fest.

Art. 27 Gebühren

[1] Der Staatsrat setzt den Tarif der von der Kantonalen Behörde für Grundstückverkehr erhobenen Gebühren fest.

[2] Bei der Berechnung der Gebühren wird weder die Pachtdauer noch der Umstand, dass es sich um eine Pachterneuerung handelt, berücksichtigt.

[3] Kanzleikosten sowie Kosten für Gutachten und für die Vorbereitung des Entscheides werden zu den Gebühren hinzugezählt.

[4] Es kann ein Kostenvorschuss verlangt werden.

Art. 28 Beschwerde

[1] Gegen die Entscheide der Kantonalen Behörde für Grundstückverkehr ist die Beschwerde an das Kantonsgericht zulässig.

[2] Verfügungen des Gemeinderats über die Verpachtung von Gemeindeland können gemäss Artikel 153 des Gesetzes vom 25. September 1980 über die Gemeinden [7)] mit Beschwerde angefochten werden.

4 Schlussbestimmungen

Art. 29 Änderungen

[1] Das Einführungsgesetz vom 25. November 1952 zum Bundesgesetz vom 12. Juni 1951 über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes wird wie folgt geändert:

...

[2] Das Gesetz vom 25. September 1980 über die Gemeinden wird wie folgt geändert:

...

Art. 30 Aufhebung

[1] Das Einführungsgesetz vom 21. September 1982 zum Bundesgesetz vom 21. Dezember 1960 über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse wird aufgehoben.

[7)] SGF 140.1

Art. 31 Vollzug und Inkrafttreten

[1] Der Staatsrat ist mit dem Vollzug dieses Gesetzes beauftragt.

[2] Er bestimmt das Datum des Inkrafttretens. [8)]

Genehmigung

Dieses Gesetz ist vom Bundesrat am 02.06.1987 genehmigt worden.

[8)] Datum des Inkrafttretens: 1. Juli 1987 (StRB 16.06.1987).

Änderungstabelle – Nach Beschlussdatum

Beschluss	Berührtes Element	Änderungstyp	Inkrafttreten	Quelle (ASF seit 2002)
24.02.1987	Erlass	Grunderlass	01.07.1987	BL/AGS 1987 f 62 / d 63
25.09.1991	Art. 28	geändert	01.01.1992	BL/AGS 1991 f 448 / d 455
20.02.1997	Art. 20	geändert	01.01.1998	BL/AGS 1997 f 93 / d 93
08.11.2001	Art. 19	geändert	01.01.2002	BL/AGS 2001 f 515 / d 523
14.11.2002	Art. 21	geändert	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 22	geändert	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 23	geändert	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 24	geändert	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 24	geändert	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 25	geändert	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 26	geändert	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 27	geändert	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 28	geändert	01.01.2003	2002_120
26.06.2006	Art. 4	geändert	01.01.2007	2006_058
03.10.2006	Art. 3	geändert	01.03.2007	2006_111
03.10.2006	Art. 21	geändert	01.03.2007	2006_111
03.10.2006	Art. 24	geändert	01.03.2007	2006_111
03.10.2006	Art. 28	geändert	01.03.2007	2006_111
08.01.2008	Art. 28	geändert	01.01.2008	2008_001
31.05.2010	Art. 19	geändert	01.01.2011	2010_066
31.05.2010	Art. 20	aufgehoben	01.01.2011	2010_066
05.11.2021	Art. 24 Abs. 2	geändert	01.01.2022	2021_144
05.11.2021	Art. 24 Abs. 3	geändert	01.01.2022	2021_144

Änderungstabelle – Nach Artikel

Berührtes Element	Änderungstyp	Beschluss	Inkrafttreten	Quelle (ASF seit 2002)
Erlass	Grunderlass	24.02.1987	01.07.1987	BL/AGS 1987 f 62 / d 63
Art. 3	geändert	03.10.2006	01.03.2007	2006_111
Art. 4	geändert	26.06.2006	01.01.2007	2006_058
Art. 19	geändert	08.11.2001	01.01.2002	BL/AGS 2001 f 515 / d 523
Art. 19	geändert	31.05.2010	01.01.2011	2010_066
Art. 20	geändert	20.02.1997	01.01.1998	BL/AGS 1997 f 93 / d 93
Art. 20	aufgehoben	31.05.2010	01.01.2011	2010_066
Art. 21	geändert	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 21	geändert	03.10.2006	01.03.2007	2006_111
Art. 22	geändert	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 23	geändert	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 24	geändert	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 24	geändert	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 24	geändert	03.10.2006	01.03.2007	2006_111
Art. 24 Abs. 2	geändert	05.11.2021	01.01.2022	2021_144
Art. 24 Abs. 3	geändert	05.11.2021	01.01.2022	2021_144
Art. 25	geändert	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 26	geändert	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 27	geändert	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 28	geändert	25.09.1991	01.01.1992	BL/AGS 1991 f 448 / d 455

Berührtes Element	Änderungstyp	Beschluss	Inkrafttreten	Quelle (ASF seit 2002)
Art. 28	geändert	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 28	geändert	03.10.2006	01.03.2007	2006_111
Art. 28	geändert	08.01.2008	01.01.2008	2008_001